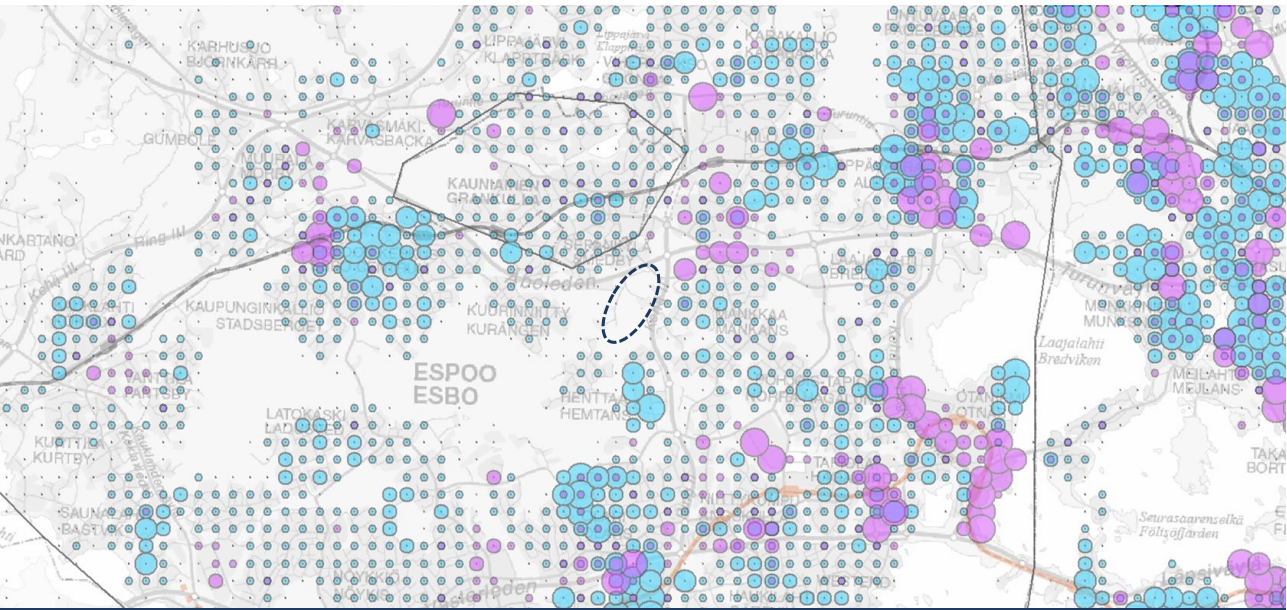


# LIITE D: Tilannekuva ja markkina-analyysi



## Espoo, Pohjoisen Suurpellon kehittämissuunnitelma

Työpaja 1  
Tilannekuva ja markkina-analyysi (tiivistelmä)

Espoon kaupunki  
12.2.2020

REALIDEA

## Pohjois-Suurpellon ympärillä merkittäviä kehityshankkeita

- Suurpellon keskusta tiivis asuinalue ja tulevaisuuden paikalliskeskustasoinen kaupallinen keskus
- Turunväylä ja Kehä II –liikennevyöhykkeet erottavat muista alueista ja takaavat näkyvyyden kymmenilletuhansille autoilijoille päivittäin
- Pohjois-Suurpelto tulevaisuudessa Matinkylä-Kera-Leppävaara –pikaraitiotielinjan keskellä
- Keskuspuisto ja viheryhteydet - pellot erottavat Suurpellon keskusta
- Nihtisilta-Sinikallio –kaupan ja toimistojen vyöhyke
  - Paljon toteutumattomia tilaa vievän kaupan hankkeita
  - Vajaakäyttöistä ja osin vanhanaikaista toimistotilaa
  - Uusia asuinkeuhkoja
- Keran suunniteltu tiheä asuin- ja työpaikka-alue
- Ympäristöä paljon pientalovaltaisia asuinalueita
- Muita merkittäviä asuinalueita (Nygrannas, Orion), joiden asukkaiden asuinnot eivät kuitenkaan suuntaudu Pohjois-Suurpeltoon

→ Pohjois-Suurpellon rooli muuttuvassa kaupunkirakenteessa?

Suunnittelun lähtökohdat: Suurpellon läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka ovat tärkeitä kehittämisalueita. Suunnittelun lähtökohdat: Suurpellon läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka ovat tärkeitä kehittämisalueita.



REALIDEA

3

## Sijainti pääkaupunkiseudun mittakaavassa keskeinen: mikä on Pohjois-Suurpellon rooli tulevaisuudessa?

- Sijainti keskellä Espoota ja läntistä pääkaupunkiseutua, mutta irrallaan kaupunkikeskustoista, työpaikka-alueista ja raideliikenteestä
- Suurpelto ei ole (toistaiseksi) kehittynyt visioiden mukaisesti monipuoliseksi asuntojen, työpaikkojen ja palveluiden sijaintipaikaksi
- Tulevaisuuden kehityspotentiaali etenkin asuinalueena on hyvä paranevien liikenneyhteyksien myötä → asumisen mitoitus?
- Mitä muuta asumisen lisäksi?



Lähde: ESPOO, SUURPELTO. MARKKINA-ANALYYSI, LÄHTÖKOHDAT JA KONSEPTI (Ramboll 2017)

REALIDEA

2

## Pohjois-Suurpelto on näkyvällä paikalla, mutta saavutettavuus autolla ei ole paras mahdollinen

- Yksi pääkaupunkiseudun vilkkaimpia risteysalueita näkyvällä paikalla, mutta ajoetäisyys pääväyliltä kuitenkin kahden kilometrin luokkaa
- Toimitilojen kannalta haastava sijaintipaikka verrattuna helpommin saavutettaviin risteysalueisiin sekä raideliikenteen asemapaikkoihin



REALIDEA

4



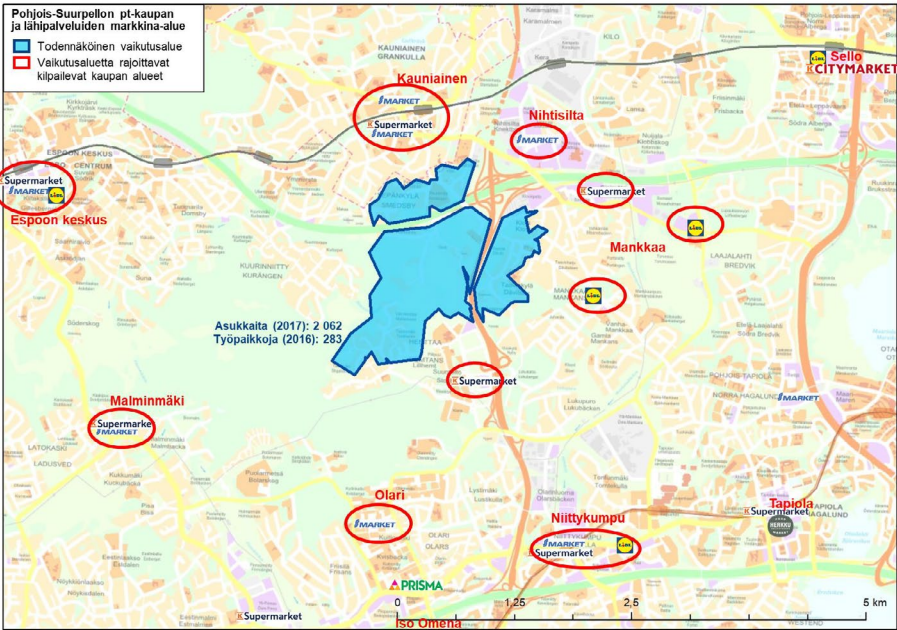
Pohjois-Suurlpellon lähimarkkina-alue jää pieneksi

Lähimmät suuremmat päivittäistavara-kaupat supistavat Pohjois-Suurlpellon lähimarkkina-alueen melko pieneksi: asukkaita nykyisin vain noin 2 000 ja työpaikkoja 300.

Asukasmäärä voisi kasvaa yli 5 000 asukkaalla, joka mahdollistaisi alueelle kaupalliset peruspalvelut.

→ Lähimarkkinaa palveleva tarjonta jää pieneksi ja toteutuu vasta kun alueella on riittävästi uusia asukkaita – lähipalvelut on ”helppo” mitoittaa

→ Sijainti voi mahdollistaa myös seudullista vetovoimaa tavoittelevia toimintoja, joiden toteutuminen alueella on kuitenkin epävarmaa



Eri toimintojen sijaintikriteerit ja soveltuvuus Pohjois-Suurlpeltoon: kauppa ja palvelut

| Toiminto                                                                                                   | Sijaintikriteerit yleisesti                                                                                                                                                                                                                                                                 | Soveltuvuus Pohjois-Suurlpeltoon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Päivittäistavara-kauppa ja lähipalvelut                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Riittävä asukasmäärä välittömässä läheisyydessä</li><li>• Lähipalveluilla päivittäistavara-kaupan ankkuri</li><li>• Hyvä saavutettavuus</li><li>• Luonnollisten kävelyreittien varrella</li><li>• Pysäköintipaikat</li></ul>                        | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Erinomainen mahdollisuus pienelle päivittäistavara-kaupalle ratikkapysäkin vieressä ja kerrostalojen ympäröimänä</li><li>+ Pieni määrä muita lähipalveluita ja myymälöitä mahdollista toteuttaa päivittäistavara-kaupan imussa</li><li>- Pt ja lähipalvelut voivat toteutua vasta kun alueella on riittävä määrä (2000-3000) asukkaita.</li><li>- Kadunvarsiliikkeitä mahdollista toteuttaa vain erittäin rajallinen määrä</li></ul> |
| Tilaa vaativa erikoiskauppa, moottoriajoneuvon liittyvä kauppa                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Helppo saavutettavuus etenkin autolla, riittävät p-paikat</li><li>• Näkyvyys</li><li>• Muita saman alan toimijoita alueella (synergiaetua)</li><li>• Riittävä väkimäärä lähijärvyöhykkeellä</li></ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Näkyvä liikennesijainti voi mahdollistaa joitain tilaa vaativan kaupan toimintoja</li><li>- Saavutettavuusongelma ja lukuisten parempia sijaintipaikkojen tuoma kilpailu</li><li>- Alue ei ole tunnettu kaupan paikkana</li></ul>                                                                                                                                                                                                    |
| Julkiset palvelut (peruskoulu/lukio, päiväkodit, sote, yms.), ammattiopisto, ammattikorkeakoulu, yliopisto | <ul style="list-style-type: none"><li>• Riittävä määrä asukkaita vaikutuspiirissä</li><li>• Helppo saavutettavuus joukkoliikenteellä ja polkupyörällä</li><li>• Palvelut ja yritykset samalla alueella, mahdollisesti keskuspaikalla</li><li>• Sopivuus kaupungin palveluverkkoon</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Keskeinen sijainti tulevaisuuden Espoossa</li><li>+ Mahdollisuus kaupunginosan imagon nostamiseen</li><li>+ Koulutustoiminnot voisivat toimia yhteistyössä alueelle sijoittuvien yritysten kanssa</li><li>- Kaupunkikeskustat parhaita sijaintipaikkoja etenkin peruskoulun jälkeisille oppilaitoksilla ja muille laajaa vaikutusalueella tavoitteleville palveluille</li></ul>                                                      |

Eri toimintojen sijaintikriteerit ja soveltuvuus Pohjois-Suurlpeltoon: asuminen ja majoitus

| Toiminto                            | Sijaintikriteerit yleisesti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Soveltuvuus Pohjois-Suurlpeltoon                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kerrostalo-asuminen                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alueen hintataso (tontit ja asunnot) etenkin suhteessa muihin alueisiin</li><li>• Alueen imago ja viihtyisyys (ml. viherysteydet, melu yms.)</li><li>• Sijainti palveluihin ja työpaikka-alueisiin nähden</li><li>• Joukkoliikennesaavutettavuus ja yhteydet keskustoihin</li></ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Raideliikenteeseen tukeutuva tiivis asuinalue kiinnostava mahdollisuus</li><li>+ Keskeinen sijainti ja mahdollisuus tehdä modernia kaupunkia</li><li>- Melu</li><li>- Palveluiden puute lähellä</li><li>- Alueen imago?</li></ul> |
| Erityisasuminen (opiskelija, hoiva) | <ul style="list-style-type: none"><li>• Liikennetytydet etenkin julkisella liikenteellä</li><li>• Sijainti keskustassa tai lähellä</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Alueen monimuotoisuuden lisääminen ja eri toimintojen sekoittaminen</li><li>+ Osa toiminnoista mahdollista sijoittaa meluvyöhykkeelle?</li><li>- Palveluiden puute</li></ul>                                                      |
| Hotelli                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Keskeinen ja käveltävä sijainti, alueen imago, muut hotellit ympärillä</li><li>• Keskusta-alueet ja matkailualueet (ml. lentokenttä, matkustajasatamat)<ul style="list-style-type: none"><li>• Pääkaupunkiseudulla ensisijaisesti Helsingin keskusta ja Aviapolis</li><li>• Muita mahdollisia aluekeskukset ja raideliikenteen solmupisteet sekä merenrantasijainnit</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Keskeinen ja näkyvä sijainti</li><li>+ Scandic-hotelli jo pitkään lähellä</li><li>- Ei tyypillinen hotellisijainti</li><li>- Kilpailevia hankkeita ja parempia sijainteja tarjolla runsaasti</li></ul>                            |

Eri toimintojen sijaintikriteerit ja soveltuvuus Pohjois-Suurlpeltoon: työpaikkatoiminnot

| Toiminto                    | Sijaintikriteerit yleisesti                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Soveltuvuus Pohjois-Suurlpeltoon                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toimistot                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Helppo saavutettavuus työntekijöiden kannalta myös joukkoliikenteellä</li><li>• Ravintoloita ja palveluita lähialueella</li><li>• Modernia muuntojoustavaa toimitilaa</li><li>• Muita (saman toimialan) erityisiä alueella</li><li>• Alueen imago</li></ul>            | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Näkyvää ja keskeistä sijaintia tavoitteleville yrityksille mahdollinen sijainti</li><li>- Alueella matalat vuokratasot ja käyttöasteet – ei kysyntää uusille toimistoille</li><li>- Palveluiden ja joukkoliikenteen ulottumattomissa (toistaiseksi)</li></ul> |
| Pienteollisuus, tukkukauppa | <ul style="list-style-type: none"><li>• Riittävän edullista tonttimaata, laajennusmahdollisuudet</li><li>• Kaavan sallivuus</li><li>• Hyvät liikennetytydet</li><li>• Henkilöstön saatavuus ja asuinpaikat</li><li>• Asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden läheisyys</li></ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Näkyvää ja keskeistä sijaintia tavoitteleville yrityksille mahdollinen sijainti</li><li>- Vaikutus alueen imagoon ja haluttavuuteen asuinalueena</li></ul>                                                                                                    |
| Logistiikka                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Edullista tonttimaata riittävästi</li><li>• Helppo saavutettavuus erilaisilla ajoneuvoilla (myös raskaalla liikenteellä)</li><li>• Keskeinen sijainti markkinoihin nähden</li><li>• Pääväylien varrella</li><li>• Satamat ja/tai lentokenttä saavutettavissa</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Näkyvää ja keskeistä sijaintia tavoitteleville yrityksille mahdollinen sijainti</li><li>- Vaikutus alueen imagoon ja haluttavuuteen asuinalueena</li><li>- Saavutettavuus raskaalle liikenteelle ei riittävän hyvä</li></ul>                                  |

Eri toimintojen sijaintikriteerit ja soveltuvuus Pohjois-Suurpelloon: Muut toiminnot

| Toiminto                                 | Sijaintikriteerit yleisesti                                                                                                                                                                                                                         | Soveltuvuus Pohjois-Suurpelloon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Urheilu-, liikunta- ja kokoontumis-tilat | <ul style="list-style-type: none"><li>Keskeinen sijainti</li><li>Hyvä saavutettavuus kaikilla kulkuvälineillä</li><li>Riittävän edulliset ja suuret tontit</li><li>Riittävät pysäköintipaikat</li><li>Työpaikkojen ja asuntojen läheisyys</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Joukkoliikenteen ja polkupyöräyhteyksien parantuessa erinomainen ja näkyvä mahdollisuus keskuspuiston lähellä monipuolisille liikuntapalveluille</li><li>+ Myös muille tilaa vaativille puuhapuisto-, tapahtuma- ja kokoontumistiloille mahdollista aluetta</li><li>+ Alueen imagon kannalta mahdollisuus</li><li>- Kilpailevia alueita ja mahdollisuuksia paljon</li></ul> |
| Pienvarastot                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Näkyvyys pääteille</li><li>Helppo saavutettavuus autolla</li><li>Lähellä kasvavia asuinalueita (joiden asukkailla tarvetta lisävarastoille)</li></ul>                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Potentiaalinen toimija osana Turunväylän melumuuria</li><li>+ Mahdollisuus tehokkaaseen tontinkäyttöön ilman suurta pysäköintitarvetta</li><li>+ Alueella tarvetta uusien kotitalouksien varastotilalle</li><li>- Imago?</li></ul>                                                                                                                                          |
| Pysäköintilaitokset                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Riittävän lähellä asuinalueita</li><li>Maantasopysäköinti ainut vaihtoehto keskustojen ulkopuolella (pysäköintikenttä tai pysäköintitalo)</li></ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Pysäköintilaitokset melumuurina</li><li>- Vuorottaispysäköinnin mahdollisuudet vaikeat ilman työpaikkoja</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                          |

Mahdolliset Pohjois-Suurpellon toiminnot alueittain

1. Moottoriteiden melu- ja hiukkasvyöhyke
  - Toimitiloja tavoitellen **seudullista asiakaskuntaa**: toimistot, pienteollisuus, itsepalveluvarastot, tiva-kauppa, (huoneisto)hotelli → **Työpaikkatoimintojen vaikutus alueen profiiliin ja imagoon?**
  - Pysäköintilaitokset myös melumuurina
  - Liikuntatilat ja muut suuret destinaatioaktiviteetit mahdollisia vaihtoehtoja työpaikoille
  - Melumuurin avulla asumisen alueita mahdollista laajentaa pohjoiseen?**
2. Pikaraitiotien pysäkin ympäristö
  - Päivittäistavara-kauppa ja lähipalvelut **paikallisille asukkaille ja työpaikoille**
  - Tiivis asuminen
  - Pysäkin sijainti, lukumäärä (1-2 kpl) ja aikataulu vaikuttavat palveluiden mitoittamiseen**
3. Pysäkin lähivyöhyke
  - Tiivis asuminen, yksittäisiä liiketiloja kivijalassa
  - Julkiset palvelut
  - Liikuntapalvelut
4. Muut alueet
  - Asuminen, virkistysalueet



Sijoittelu ja mitoitus

Ratikkapysäkin yhteyteen tiiviille alueelle mahdollisimman keskelle väestökeskittymää päätien varteen.

Pohjoisosaa:

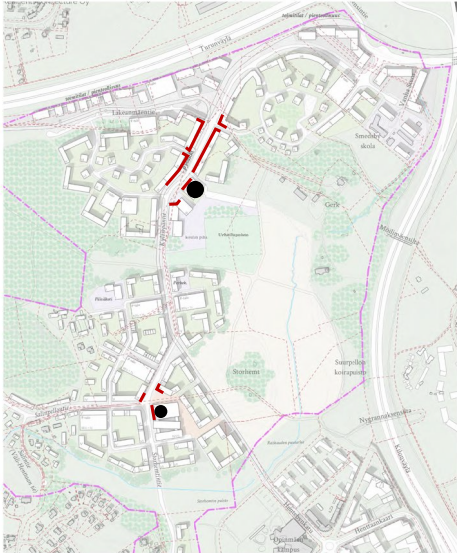
- Päivittäistavara-kauppa 600-1 000 k-m<sup>2</sup>
- 2-3 ravintolaa, 200-400 m<sup>2</sup>
- 2-4 palveluliiketilaa, 200-400 m<sup>2</sup>
- Toimistotyyppisiä kadunvarsitiloja
- Yhteensä kadunvarsiliiketilaa suuruusluokaltaan 2 000 m<sup>2</sup>

Eteläosa:

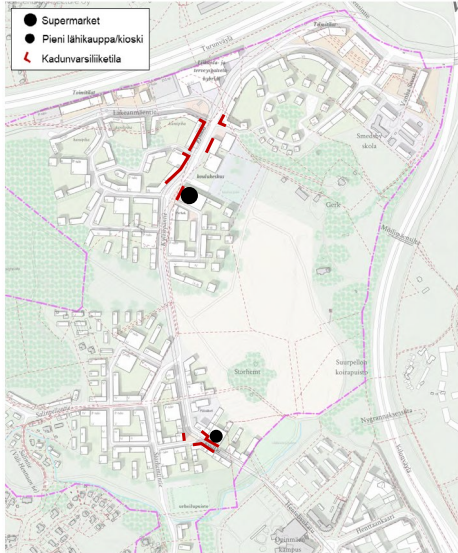
- Päivittäistavara-kauppa 200-400 k-m<sup>2</sup>
- 1 ravintola, 100 m<sup>2</sup>
- 1-2 palveluliiketilaa, 200 m<sup>2</sup>
- Yhteensä max 1 000 m<sup>2</sup> liiketilaa ja muuta kadunvarsitilaa

Karttaan merkittyjen liiketilojen lisäksi

- Alueen pohjoisosaan voi sijoittaa paljon tilaa vaativia myymälöitä ja palveluita (ei päivittäistavara-kauppaa)
- Yksittäisiä kadunvarsiliiketiloja



VE1 - Kaupunkikylä



VE2 - Keskuspuiston portti